

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«ВОРОНЕЖСТРОЙ»**

**УТВЕРЖДЕН:**

Общим годовым собранием акционеров  
АО «Воронежстрой»

«28» июня 2022 г.

Протокол № 1 от «28» июня 2022 г.

Дата составления протокола 29.06.2022 г.

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:**

Советом директоров

АО «Воронежстрой»

«23» мая 2022 г.

Протокол № 2 от «23» мая 2022г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
по результатам работы  
за 2021 год**

Генеральный директор



Чернышов В.Л.

Отчёт содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления Общества касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития, заявления прогнозного характера относительно производственных, финансовых, экономических и социальных показателей, характеризующих дальнейшее развитие предприятия. Реализация планов и намерений непосредственно связана с политической, экономической, социальной и правовой ситуацией в Российской Федерации. В связи с этим фактические результаты деятельности Общества в будущем могут отличаться от прогнозируемых. Пользователи отчета не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления Общества, так как фактические результаты деятельности Общества в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам.

## **1. Общие сведения об акционерном обществе**

### **Наименование Общества, местонахождение Общества, контакты**

Полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество «Воронежстрой».

Сокращенное фирменное наименование Общества: АО «Воронежстрой».

Место нахождения Общества: Российская Федерация, Воронежская область, город Воронеж.

Постоянно действующий исполнительный орган Общества – генеральный директор находится по адресу: 394055, Воронежская область, город Воронеж, улица Моисеева, дом 37, офис 2.

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться:

Адрес: 394055, Воронежская область, город Воронеж, улица Моисеева, дом 37, офис 2, каб.16; Телефон: 8(432)2765900;

Адрес электронной почты/сайт: [tvbvst@mail.ru](mailto:tvbvst@mail.ru) / <http://www.Воронежстрой.su>.

Перечень средств массовой информации, в которых публикуется информация об

Обществе: <http://www.edisclosure.ru/portal/company.aspx?id=8410> и

<http://www.Воронежстрой.su>.

### **История создания Общества**

Акционерное Общество «Воронежстрой» было образовано в процессе приватизации в декабре 1992 года на базе бывшего территориального строительного объединения «Воронежстрой», выполнявшего управленческие функции строительным комплексом области. Коллектив предприятия обладает высоким профессионализмом, занимается строительством жилья, детских садов, магазинов, объектов коммунальной инфраструктуры. Имеет собственную производственную базу, оснащенную необходимыми машинами и механизмами. АО «Воронежстрой» осуществляет весь комплекс строительных производственных работ (от разработки проекта до его полной реализации) различной степени сложности за счет собственных и привлеченных денежных средств физических и юридических лиц, а также средств организаций – инвесторов.

### **Сведения о государственной регистрации Общества**

Основной государственный регистрационный номер 1033600002204, ИНН 3664004054.

### **Уставный капитал Общества, сведения из реестра акционеров по состоянию на 31.12.2019г.**

Размер уставного капитала Общества: 6955 рублей.

Уставный капитал общества равен и разделен на 5216 штук обыкновенных акций и 1739 штук привилегированных акций типа А номинальной стоимостью 1,000 рубль каждая.

Сведения об объявленных акциях:

Именные бездокументарные обыкновенные акции , 2642900 штук, сумма по номиналу 2642900 рублей.

Конвертируемы привилегированные акции типа А, 1739 штук , сумма по номиналу 1739 рублей.

#### **Информация о реестродержателе Общества:**

Наименование: Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС»

Местонахождение: Россия, город Москва.

Адрес регистратора: Россия, город Москва, ул.Новохохловская, д.23, стр.1.

Адрес Воронежского филиала регистратора: 394036, Россия, г. Воронеж, ул. Феоктистова, д. 4.

Тел./факс: (473) 264-44-49/253-13-54

Лицензия ФСФР России № 10-000-1-00304 от 12.03.2004г.

#### **Информация об аудитор**

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит-Комплекс" .

Место нахождения аудитора:

Воронежская область , г.Воронеж, ул.Ворошилова, 50, офис 8,

ОГРН 1023601549498,

ИНН 3664026932.

Является членом саморегулируемой организации аудиторов: Аудиторская Ассоциация Содружество.

## **2. Сведения о положении акционерного общества в отрасли**

Акционерное общество является одним из старейших застройщиков в сфере жилой недвижимости на территории города Воронежа.

Общество является предприятием стабильно работающим на рынке строительства объектов различного назначения: это жилые дома, детский сад, магазины, объекты социальной и коммунальной инфраструктуры.

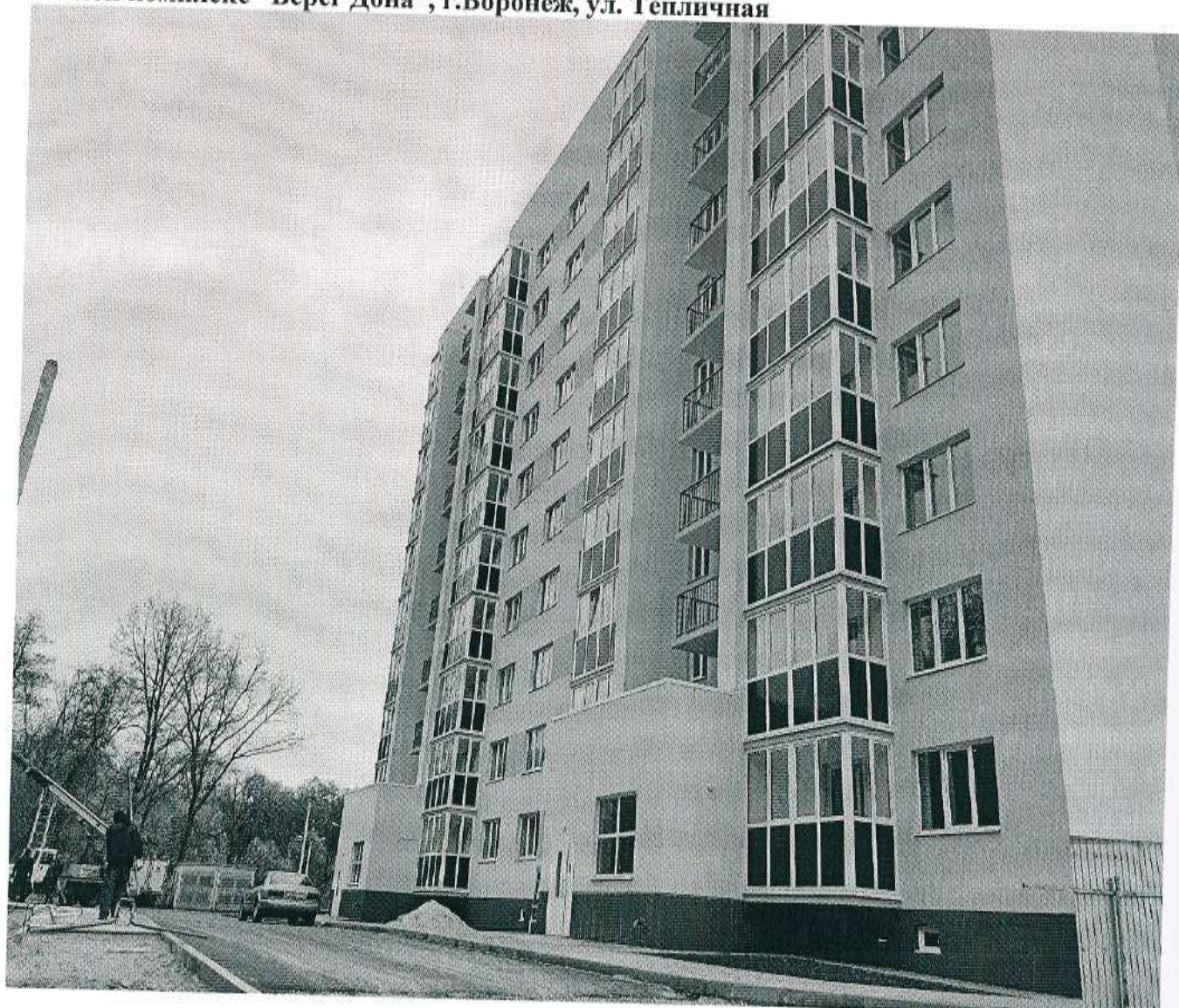
Ключевыми событиями 2021 года для российского рынка недвижимости можно назвать три основных момента: кардинальное изменение условий программы льготной ипотеки; неоднократное повышение ключевой ставки ЦБ РФ и увеличение ипотечных ставок; рост себестоимости строительства. По итогу 2021 года спрос продемонстрировал незначительные изменения. По мнению акционерного общества успех на строительном рынке в следующем году ждет те компании, которые уже внедряют новые технологии в свои проекты. Технологии информационного моделирования станут одним из ключевых инструментов реализации инвестиционно-строительного проекта. Безусловно, продолжающиеся длительное время кризисные проявления в экономике привели к финансовым проблемам у небольших участников рынка и, как следствие, к приостановке ими строительства объектов. Указанные обстоятельства в определенной степени являются положительными для акционерного общества, поскольку население в условиях кризиса стремится минимизировать свои риски и приобретать недвижимость у стабильных и добросовестных компаний, к которым относится и акционерное общество.

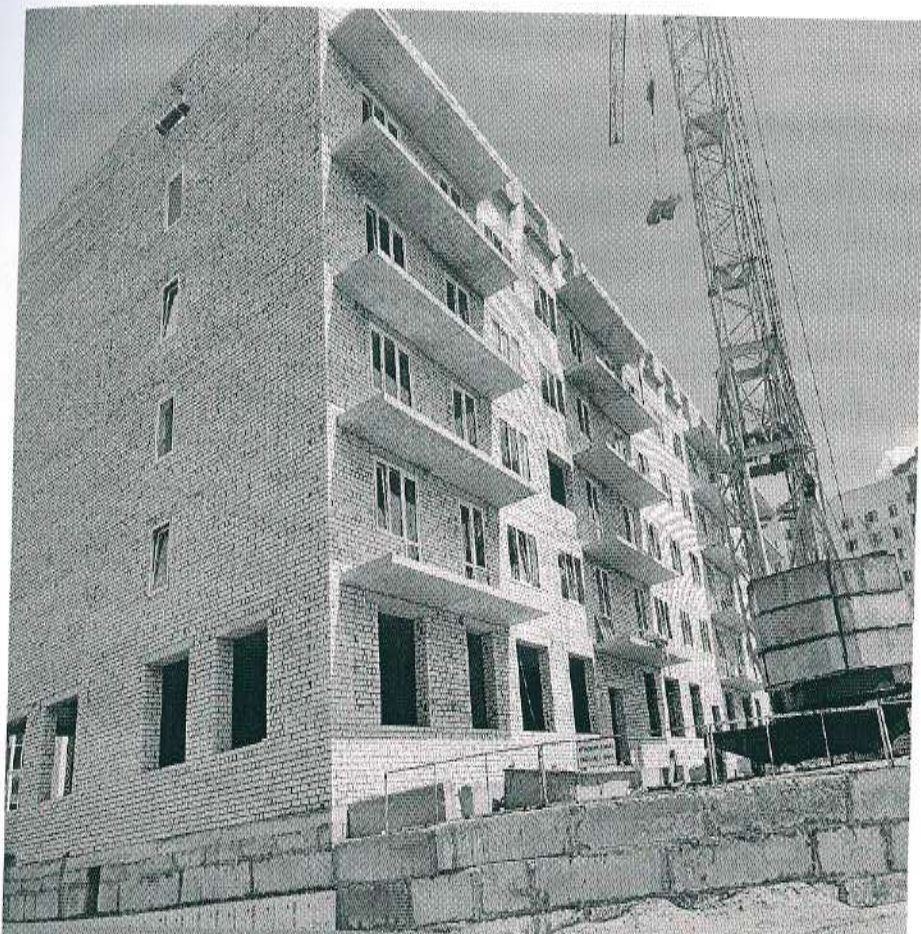
Несмотря на текущую макроэкономическую ситуацию в России, акционерное общество характеризует свою деятельность как успешную, что подтверждается

результатами по итогам 2021 года. Среди основных причин такого результата акционерного общества можно выделить, прежде всего, внутренние причины – успешная адаптация акционерного общества к изменяющемуся законодательству и условиям ведения бизнеса в период действия ограничительных мер, активное проведение организационно-административных и структурных мероприятий, направленных на внедрение передовых наработок в области управления инвестиционно-строительными проектами, высокий профессионализм, технический и интеллектуальный потенциал, эффективные финансовая, инвестиционная и маркетинговая политики, ориентация на наиболее значимые направления деятельности, существенные финансовые ресурсы. Положительные, по мнению акционерного общества, результаты деятельности обусловлены также безупречной репутацией акционерного общества на протяжении всего срока существования и доверием потребителей. Акционерное общество за период своего существования сформировало безупречную кредитную историю заимствований.

В 2021 году продолжилось строительство группы жилых домов по ул. Тепличная (Жилой комплекс “Берег Дона”). Сдан и введен в эксплуатацию жилой дом по ул. Тепличная 26/12, а также сети и системы инженерно-технического обеспечения. Продолжилось строительство жилого дома по ул. Тепличная 26/11 (позиция 4).

#### **Жилой комплекс “Берег Дона”, г. Воронеж, ул. Тепличная**





### **3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества**

Приоритетным направлением деятельности акционерного общества является реализация инвестиционно-строительных проектов по строительству жилой недвижимости в городе Воронеж и Воронежской области с использованием кирпично-монолитной технологии строительства. В рамках приоритетного направления деятельности акционерное общество реализует проекты различного объема и сложности, начиная с проектов, предусматривающих строительство отдельных многоквартирных жилых домов и заканчивая проектами строительства жилых кварталов, включающих как объекты жилой недвижимости, так и сопутствующей инфраструктуры, включая социальные объекты. По мнению Совета директоров Общества, изменение приоритетного направления деятельности акционерного общества не требуется.

Также существенным направлением является развитие собственной производственно-технической базы, ее реконструкция, на которой осуществляются складирование материалов для строительства, развиваются собственные производственные мощности для подготовки производства.

Направлением деятельности также является сдача недвижимого имущества, неиспользуемое в производстве, в наем на производственной базе по ул.Латненская 13а, а также коммерческой недвижимости по пер.Газовый, 15б.

### **4. Отчет совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности .**

Основными и приоритетными направлениями деятельности Общества являются выполнение основных финансово-экономических и производственных показателей Общества. В отношении каждой группы клиентов юридических и физических лиц. Компанией разрабатываются мероприятия по совершенствованию процессов взаимодействия. Совет директоров оценивает итоги развития Компании по приоритетным направлениям его деятельности в 2021 году как успешные.

В 2021 году Советом директоров проводились заседания по мере необходимости с соблюдением корпоративных процедур, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и внутренними документами Общества.

На указанных заседаниях Советом директоров предварительно утверждены годовой отчет и годовая бухгалтерская отчетность Общества по результатам 2020 года, даны рекомендации Общему собранию акционеров по распределению прибыли, в том числе по размеру дивидендов по акциям Общества, а также рассмотрены ключевые вопросы хозяйственной деятельности Общества в рамках компетенции Совета директоров в соответствии с внутренними документами Общества.

По решению Совета директоров было создано и проведено внеочередное общее собрание акционеров и годовое общее собрание акционеров.

На протяжении всего отчетного периода акционерное общество полностью и своевременно исполняло свои обязательства перед контрагентами, в том числе перед приобретателями недвижимости в реализуемых акционерным обществом инвестиционно-строительных проектах.

По мнению Совета директоров, развитие акционерного общества и результаты деятельности акционерного общества в 2021 г. полностью соответствуют долгосрочной стратегии развития.

Деятельность Совета директоров и Председателя Совета директоров в целом являются эффективными. Председатель Совета директоров обеспечивает работу Совета

директоров во всех аспектах. Качественный и количественный состав Совета директоров оптимален и соответствует текущим задачам. Состав Совета директоров сбалансирован по необходимым компетенциям и профессиональному опыту и использует отлаженную систему выявления и оценки ключевых рисков на всех уровнях. Члены Совета директоров уделяют достаточное количество времени для выполнения своих задач в Совете директоров и взаимодействуют с руководством и сотрудниками компании. Члены совета директоров осуществляют мониторинг отчётов о финансовых результатах общества, анализируют финансовые результаты и выполнение поставленных целей, играют активную роль при формировании предложений по стратегии развития предприятия.

Совет директоров в 2021 году принимал меры для:

- усиления отношений с надежными и платежеспособными партнерами;
- оптимизации собственных расходов сырья, материалов и энергоресурсов;
- проведения работ по снижению затрат на производство;
- улучшения качества, стоимостных и иных характеристик строящегося жилья
- изучения возможностей появляющихся конкурентов и следит за их деятельностью;
- осуществление тщательного подбора профессиональных кадров;
- стимулирования работников на результат работы;
- совершенствования подходов к формированию и распределению фонда оплаты труда и т.д., а также продолжило деятельность по подготовке новых инвестиционно-строительных проектов.

Все финансово-экономические показатели деятельности акционерного общества, отраженные в настоящем Годовом отчёте, приведены на основании данных бухгалтерского учёта акционерного общества и бухгалтерской отчётности акционерного общества, осуществляемого и составляемой в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учёта (РСБУ).

Основной деятельностью Общества в 2021 году являлось:

Строительство зданий и сооружений, генподрядная и подрядная деятельность:

Строительство группы жилых домов и объектов инфраструктуры, строительство группы жилых домов Жилой комплекс "Берег Дона" по ул. Тепличная, 26/12 (сдан в эксплуатацию) и 26/11 с детский садом в г.Воронеже по договорам строительного подряда, в качестве заказчика-застройщика, а также подготовка строительной документации для строительства микрорайона Юго-Западный в муниципальном районе Семилукский Воронежской области..

Сдача внаем собственного недвижимого имущества:

Производственные площади не используемые в основном производстве на производственной базе по адресу: г.Воронеж, ул.Латненская, 13а;

Нежилые помещения по адресу : г.Воронеж, пер.Газовый, 15б.

### **Структура и состав органов управления и контроля**

В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» в Обществе действует следующая система управления:

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ	Высший орган управления Общества, принимающий решения по наиболее важным вопросам деятельности. Компетенция Общего собрания акционеров определена Федеральным законом «Об акционерных обществах» (статья 48).
СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ	Орган управления Обществом, определяющий стратегию развития Общества и осуществляющий контроль за

деятельностью единоличного исполнительного органа. Компетенция Совета директоров определена Федеральным законом «Об акционерных обществах» (статья 65) и Уставом АО «Воронежстрой».

**Состав Совета директоров**

- Гнеушев Иван Павлович

Год рождения: 1957

Образование: Высшее профессиональное.

Сведения об основном месте работы:

АО"Воронежстрой", главный инженер

АО"Воронежстрой"

Доли участия в уставном капитале

эмитента/обыкновенных акций - не имеет

Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки: не осуществлялись.

- Гребенкин Алексей Трофимович

Год рождения: 1950

Образование: Высшее профессиональное.

Сведения об основном месте работы:

ООО"ВОРОНЕЖНЕДРА" исполнительный директор;

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0.7.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций

эмитента, %: 0.82. Сделки по приобретению или

отчуждению акций акционерного общества - также

сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки: не осуществлялись.

- Михайлов Сергей Анатольевич

Год рождения: 1972

Образование: среднее профессиональное

Сведения об основном месте работы:

АО"Воронежстрой" кладовщик,

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, % : 1.52

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций

эмитента, % : 0.86

Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки: не осуществлялись.

- Чернышов Владимир Леонидович

Год рождения: 1952

Образование: Высшее профессиональное.

Сведения об основном месте работы:



	<p>АО"Воронежстрой", генеральный директор          Доля участия лица в уставном капитале эмитента, % : 29.96          Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % : 32.89          Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки: не осуществлялись.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Чернышов Сергей Владимирович</li> </ul> <p>Год рождения: 1973          Образование: Высшее профессиональное.          Сведения об основном месте работы:          АО"Воронежстрой", зам. генерального директора, директор ООО СЗ СФК"Воронежстрой"          Доля участия лица в уставном капитале эмитента, % : 0          Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % : 0          Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки: не осуществлялись.</p>
<p>ЕДИНОЛИЧНЫЙ          ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН</p>	<p>Единоличный исполнительный орган:          Генеральный директор – Чернышов Владимир Леонидович          Год рождения: 1952          Сведения об образовании: высшее          Сведения об основном месте работы: АО «Воронежстрой»          Доля участия лица в уставном капитале эмитента, % : 29.96          Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % : 32.89          Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки: не осуществлялись.</p>
<p>КОЛЛЕГИАЛЬНЫЙ          ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН</p>	<p>Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом Общества.</p>

**Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества**

Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждений и компенсаций расходов членам совета директоров, следующие:

Компенсации расходов членам совета директоров за осуществление ими соответствующих функций не осуществляются.

Членам совета директоров, являющимся штатными сотрудниками общества выплачивается заработная плата в соответствии со штатным расписанием и трудовым договором, а также осуществляются иные выплаты в соответствии с положениями о премировании.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также по итогам каждого месяца или квартала, за особые достижения в соответствии с положением о премировании персонала может выплачиваться дополнительное вознаграждение.

В 2021 году совокупный размер вознаграждений по Совету директоров, (включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, а также иные виды вознаграждений, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года), составили:

Наименование органа управления	Заработная плата, руб.	Премии, руб.	Комиссионные / Вознаграждения	Вознаграждения по договорам гражданско-правового характера	Иные виды вознаграждения	Совокупный размер выплаченного вознаграждения
Совет директоров, Единоличный исполнительный орган	2288769	-	-	180000	-	2468769

#### 5. Основные производственные показатели и основные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности общества

Совет директоров оценивает итоги деятельности предприятия в 2021 году по основным направлениям его деятельности в целом как ожидаемые. Данные приведены в следующих таблицах:

##### Финансово-экономические результаты

Наименование	2020	2021
Выручка, тыс. руб.	138029	142942
Себестоимость продаж, тыс. руб.	128098	136492
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	7284	1987
Чистая прибыль, тыс. руб.	5647	1574

### Структура выручки общества

Наименование, тыс. руб., без НДС	2021г.	%
Строительство, в том числе	112624	78,79
Собственные силы	82974	58,05
Субподрядные организации	29650	20,74
Аренда	16595	11,61
Реализация недвижимости	7347	5,14
Прочая реализация	6376	4,46
Всего	142942	-

### Состав затрат на производство строительных работ и оказание услуг характеризуется следующими показателями:

Наименование	2020 г.	2021г.
Материальные затраты	44940	106732
Оплата труда	16127	20778
Отчисления на соц. нужды	4012	4648
Амортизация ОС	1342	1319
Прочие расходы	138783	3015
Всего	80304	136492

### Социальные результаты

Наименование	2019г.	2020г.	2021г.
Среднесписочная численность работников, человек	52	56	58

### Состояние чистых активов акционерного общества

Наименование показателя/ дата	31.12.2019г.	31.12.2020	31.12.2021
Чистые активы, тыс. руб.	131513	135800	134821

По мнению органов управления Общества, тенденции развития АО «Воронежстрой» соответствуют общеотраслевым тенденциям.

### 6. Перспективы развития акционерного общества

Перспективы развития акционерного общества связаны, в первую очередь, с успешной реализацией строительных проектов, развитием проектного финансирования, выходом на рынки привлечения финансирования, расширением числа банков-партнеров

по ипотечным программам с целью привлечения все более широких слоев частных инвесторов, внедрением лучших практик корпоративного управления и формированием позитивного имиджа в глазах всех заинтересованных сторон.

Основные сложности связаны с финансированием проектов, с получением заработанных средств в денежном выражении, с получением дополнительных объемов у сторонних заказчиков, рост цен на материалы, используемые в строительстве, эти факторы оказывают негативное влияние на активное, планомерное развитие Общества. По прогнозам в 2022 году в строительной отрасли сохранится та же тенденция.

Наша основная задача, сохранить и так же увеличить объемы, улучшить финансовые результаты и показатели развития предприятия. Согласно утвержденного плана АО «Воронежстрой» в 2022 осуществляет строительство многоквартирного жилого дома со встроенным детским садом на 45 мест, расположенный по адресу г. Воронеж, ул. Тепличная 26/11, поз.4. А так же в настоящее время компания видит свою основную задачу в том, чтобы принять участие в застройке территории в городе Семилуки Воронежской области, где будут возведены группа многоэтажных жилых домов, а также поиск и участие в новых строительных проектах на территории Воронежской области.

Перспективы развития Общества связаны с грамотным и эффективным продвижением проектов, работа по их позиционированию по правильной цене, с учетом всех происходящих на рынке изменений, оценки компании со стороны конкурентов и потребителей услуг.

#### **7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.**

На существующем этапе развития основной деятельности дивидендная политика общества предусматривает, что вся прибыль остается в распоряжении общества, однако в среднесрочной перспективе не исключено, что акционеры пересмотрят дивидендную политику. По итогам 2020 г. и 2021 г. дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

#### **8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.**

В настоящем разделе акционерное общество представляет информацию об основных факторах риска, связанных с деятельностью акционерного общества и характеризующих как риски, свойственные непосредственно акционерному обществу, так и риски, характерные для хозяйственной среды, в которой акционерное общество осуществляет свою деятельность. С целью полного и всестороннего представления информации о рисках, связанных с деятельностью акционерного общества, акционерное общество представляет сведения об отраслевых рисках, финансовых рисках, правовых рисках, репутационных рисках, и о прочих рисках, связанных с деятельностью акционерного общества.

Основная деятельность акционерного общества – осуществление функции Заказчика-Застройщика, генерального подрядчика, подрядчика по реализации инвестиционно-строительных проектов в Воронеже, прежде всего в сфере массового жилищного строительства. Индикаторами существенного ухудшения ситуации в сфере массового жилищного строительства может являться рост числа проблемных объектов долевого строительства при реализации рисков, связанных с: падением спроса (в силу снижения реального располагаемого дохода населения и/или существенного роста ставок по ипотечным кредитам); ростом процентных ставок и/или ограничением доступа застройщика к банковским кредитам. Кроме того, дополнительным фактором, не

имеющим самостоятельного значения, но при определенных условиях способным усилить негативное влияние иных обстоятельств, является негибкость нормативов и ограничений, установленных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004»). Федеральным Законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ были внесены значительные поправки в указанный выше Федеральный Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004. Важно отметить, что нововведения могут создать дополнительные риски прежде всего для небольших компаний-застройщиков, и несут в себе дополнительные риски для акционерного общества. В то же время акционерное общество находится в устойчивом финансовом положении, влияние изменений, внесенных Федеральным законом № 478-ФЗ не должно оказать негативного влияния на деятельность акционерного общества; у акционерного общества на 31.12.2021 года отсутствуют недоимки по налогам и сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации; акционерное общество имеет безупречную репутацию надежного застройщика, подтвержденную многолетним опытом исполнения своих обязательств перед дольщиками и покупателями готового жилья точно в срок и в полном объеме.

Акционерное общество не осуществляет и не планирует осуществлять какую-либо деятельность на внешнем рынке, поэтому подверженность данным рискам отсутствует.

Финансовые риски - Кредитный портфель на 31.12.2021г. был сформирован за счет кредита Сбербанка у компании застройщика, где АО «Воронежстрой» выступало поручителем, на сегодняшний момент кредит погашен.

Правовые риски в целом связаны с деятельностью акционерного общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих в РФ. Акционерное общество осуществляет свою деятельность в полном соответствии требованиям действующего законодательства РФ, в том числе налогового и осуществляет постоянный мониторинг изменений законодательства и судебной практики по важным для акционерного общества вопросам.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации, недопущения рискованных операций, выполнения решений совета директоров и акционеров предприятия.

#### **9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок**

АО «Воронежстрой» в 2021 году совершена крупная сделка, в совершении которой имеется заинтересованность между акционерным обществом «Воронежстрой» и ПАО Сбербанк по заключению договора поручительства по обеспечению обязательств в полном объеме ООО СФК «Воронежстрой» перед ПАО Сбербанк по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии. По состоянию на 31.12.2021 вышеуказанная сделка исполнена, так как жилой дом для строительства, которого ООО СЗ СФК «Воронежстрой» привлекал кредитные денежные средства, а АО «Воронежстрой» являлось поручителем, построен и сдан в эксплуатацию.

**10. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность**

<p>Договор №20-2021 аренды нежилого помещения по ул.Моисеева, 37 от 02.01.2020          Заинтересованные лица: ИП Чернышов С.В., ИП Танцюра В.В., Чернышов В.Л.          Существенные условия: Договор на сумму 100000 рублей в месяц          Основание, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки: Лица являются членами совета директоров, генеральным директором, владельцем более 20 % голосующих акций общества          Доли участия заинтересованного лица в уставном капитале, на дату совершения сделки: Чернышов С.В. 0%, Танцюра В.В. 29,96 %, Чернышов В.Л. 29,96%          Орган управления АО, принявший решение о согласии или последующем одобрении: отсутствует</p>
<p>Договор № 4-2021 аренды нежилого помещения от 02.01.2021          с ООО СФК "Воронежстрой"          Заинтересованные лица: Танцюра В.В, Чернышов С.В., Чернышов В.Л.          Существенные условия: Договор на сумму 50000 рублей в месяц          Основание, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки: Лица являются членами совета директоров, генеральным директором, владельцем более 20 % голосующих акций общества, участником общества          Доли участия заинтересованного лица в уставном капитале, на дату совершения сделки: Танцюра В.В. 29,96 %, Чернышов С.В. 0%, Чернышов В.Л. 29,96%          Орган управления АО, принявший решение о согласии или последующем одобрении: отсутствует</p>
<p>Договор № 3- 2021 аренды нежилого помещения от 02.01.2021          с ООО СФК "Воронежстрой"          Заинтересованные лица: Танцюра В.В, Чернышов С.В., Чернышов В.Л.          Существенные условия: Договор на сумму 25000 рублей в месяц          Основание, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки: Лица являются членами совета директоров, генеральным директором, владельцем более 20 % голосующих акций общества          Доли участия заинтересованного лица в уставном капитале, на дату совершения сделки: Танцюра В.В. 29,96 %, Чернышов С.В. 0%, Чернышов В.Л. 29,96%          Орган управления АО, принявший решение о согласии или последующем одобрении: отсутствует</p>
<p>Дополнительное соглашение к договору аренды транспортного средства №21-2017 от 01.06.2017, доп.соглашение от 31.12.2021          Заинтересованные лица: Чернышов В.Л., Чернышов В.Л.          Существенные условия: Договор на сумму 15000 рублей в месяц          Основание, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки: Лица являются членами совета директоров, генеральным директором, владельцем более 20 % голосующих акций общества          Доли участия заинтересованного лица в уставном капитале, на дату совершения сделки: Чернышов В.Л. 29,96%          Орган управления АО, принявший решение о согласии или последующем одобрении: отсутствует</p>
<p>Дополнительное соглашение к договору аренды транспортного средства №1-2016 от 01.06.2016 от 31.12.2021</p>

<p>Заинтересованные лица: Чернышов В.Л., Чернышов В.Л.          Существенные условия: Договор на сумму 30000 рублей в месяц          Основание, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки: Лица являются членами совета директоров, генеральным директором, владельцем более 20 % голосующих акций общества          Доли участия заинтересованного лица в уставном капитале, на дату совершения сделки: Чернышов В.Л. 29,96%          Орган управления АО, принявший решение о согласии или последующем одобрении: отсутствует</p>
<p>Договор аренды транспортного средства №1-2021 от 13.12.2021          Заинтересованные лица: Чернышов В.Л., Чернышов В.Л.          Существенные условия: Договор на сумму 55000 рублей в месяц          Основание, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки: Лица являются членами совета директоров, генеральным директором, владельцем более 20 % голосующих акций общества          Доли участия заинтересованного лица в уставном капитале, на дату совершения сделки: Чернышов В.Л. 29,96%          Орган управления АО, принявший решение о согласии или последующем одобрении: отсутствует</p>

### **11. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.**

Органами управления АО "Воронежстрой" не принималось решение о необходимости соблюдения акционерным обществом положений Кодекса корпоративного управления, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации от 13.02.2014 и рекомендованного Банком России письмом от 10.04.2014 №06-52/2463. Органами управления АО "Воронежстрой" также не принималось решение об утверждении Кодекса корпоративного управления АО "Воронежстрой". При этом в процессе осуществления своей деятельности органы управления акционерного общества предпринимают все возможные меры по обеспечению предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 №208-ФЗ "Об акционерных обществах", Федеральным законом от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России прав и законных интересов акционеров, в частности, путём соблюдения отдельных рекомендаций Кодекса корпоративного управления. Акционерное общество руководствуется принципами и процедурами корпоративного управления, закрепленными в Уставе и внутренних документах.

### **12. Сведения о политике общества в области охраны окружающей среды и экологической политике общества.**

Принципы Общества в области охраны окружающей среды:

- предотвращение и снижение негативного воздействия на окружающую среду за счет модернизации производственных систем, сокращения удельных выбросов, сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду и отходов производства;
- рациональное использование сырья, материалов, природных ресурсов на всех этапах производственной деятельности с учетом требований нормативно-правовых актов, повышение энергоэффективности процессов производства на всех его стадиях;
- открытость значимой информации о деятельности по охране окружающей среды;

- полное возмещение вреда, причиненного окружающей среде.
- Обязательства Общества в области охраны окружающей среды:
- выполнение требований законодательства Российской Федерации, актов органов местного самоуправления, стандартов, правил и установленных норм в области природопользования, охраны окружающей среды и экологической безопасности;
  - постоянное улучшение и совершенствование природоохранной деятельности.

### **13. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или советом директоров акционерного общества.**

Годовой отчет АО «Воронежстрой» утвержден общим годовым собранием акционеров АО «Воронежстрой» «28» июня 2022 г., протокол №1 от «30» июня 2022 г., дата составления протокола 30.06.2022г., а также предварительно утвержден Советом директоров АО «Воронежстрой» «23» мая 2022 г., протокол №2 от «23» мая 2022 г.

Приложением к настоящему годовому отчету являются:

Годовая бухгалтерская отчетность;

Аудиторское заключение.

Заключение Ревизионной комиссии.

Заключение Совета директоров о крупной сделке.





Դրոշից, փոխադրված, ) ԼԻՏՈՎ